

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: X200308048

UDC_____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

房地产开发停缓建项目法律问题研究

Research on Legal Issue in the Real Estate Developing
Suspended Project

黄 丽 云

指导教师姓名: 黄健雄 副教授

专 业 名 称: 法 律 硕 士

论文提交日期: 2006 年 11 月

论文答辩时间: 2006 年 月

学位授予日期: 2006 年 月

答辩委员会主席:_____

评 阅 人:_____

2006 年 11 月

厦门大学学位论文原创性声明

兹呈交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人完全了解厦门大学有关保留、使用学位论文的规定。厦门大学有权保留并向国家主管部门或其指定机构送交论文的纸质版和电子版，有权将学位论文用于非赢利目的的少量复制并允许论文进入学校图书馆被查阅，有权将学位论文的内容编入有关数据库进行检索，有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

本学位论文属于

- 1、保密（ ），在 年解密后适用本授权书。
- 2、不保密（ ）

（请在以上相应括号内打“√”）

作者签名：

日期： 年 月 日

导师签名：

日期： 年 月 日

厦门大学博硕士论文摘要库

内 容 摘 要

在房地产开发的市场大潮中，存着泡沫成份及开发行为本身和资金运作的不规范，全国各地出现了一批房地产开发停缓建项目（俗称烂尾工程），浪费了土地资源，增加了银行的资金风险，扰乱了正常的经济秩序，引发了社会纠纷。这些烂尾工程在影响市容市貌的同时也是管理的死角，有的甚至成为了不法分子活动的场所，影响了社会治安。如何妥善处置房地产开发停缓建项目，对于平衡房地产各方当事人利益冲突，减少纠纷，促进交易安全，维护市场和社会秩序，具有重要的理论和实践意义。

房地产开发停缓建项目成因多样，背后潜伏着错综复杂的法律关系，如何处理这些问题，在目前的法律框架下有各种不同的做法。本文从剖析成因入手，运用多种分析工具从理论和实践两个层面对停缓建项目所涉法律问题进行归纳总结，并根据现行法律法规规定得出解决这些问题的方法，同时对目前实务中的几种接盘方式进行对比分析和实证研究，并借鉴国内外立法提出了对房地产开发停缓建项目的法律规制。

本文的研究成果在于从理论上厘清了房地产开发停缓建项目的成因及所涉法律关系，从实践上探索了解决房地产开发停缓建项目所涉法律问题和接盘方式的有效途径，提出了预防房地产开发停缓建项目的法律规制。

本文采用的研究方法：从实践出发，在收集掌握大量数据和案例的基础上，运用理论与实践相结合的方法，对本文的研究对象做出分析；对于房地产开发停缓建项目所涉错综复杂的法律问题，为避免逻辑混乱，以项目涉及各方的利益为视角，对各方利益冲突及解决进行分析论证，力求文章通畅和严谨，注重体系的严密；同时本文还采用了案例实证、经济分析、对比分析等多种研究方法。

关 键 词：房地产开发；停缓建项目；法律问题

厦门大学博硕士论文摘要库

ABSTRACT

In recent trend of real estate developing market, arising the concern of bubble forming, and the evidences of market misconduct and improper financial funding, many suspended real estate projects have emerged nationwide, which not only wasted the land resources, but also increased the risk of bank system, disrupted the normal economic order, and cause the social disputes. Many suspended projects introduce negative impacts upon city's image, at the same time, they become the serious issue for city management, and some suspended construction sites even harboring the illegal activities, consequently compromise the public security. the proper method to handle the suspended real estate development, relative to balance the interest conflicts of each real estate developer, reduce the disputes, promote the transaction security and maintain proper market and social order, has profound theory and practice significance.

The origin of the suspended real estate developing are diverse, often exhibit complicated legal issue background, in reality, how to handle these suspended real estate developing, various solutions can be deployed within boundary of current legal system. This article start with the origin of suspended real estate developing, utilize different analysis method to conclude and summarize the legal issue surrounding the suspended real estate developing, on top of that, materialize the analysis and research method to take over the suspended real estate developing, both practical and theoretical. Based on the analysis of current real estate law, use reference of international and domestic legislation, proposing the overtures to prevent the repetition of the suspended real estate developing.

The objectives of this article are, in theory, realize the origin of suspended real estate project and involved legal issues, in practice, explore the options to tackle the legal matters relate to suspended real estate project and effective method to take over, also draft legal regulation to prevent the suspended real estate project.

The research technique adopted in this article: based on collection of mass data and case scenarios, from point of practical and realistic, approach the problem, by using union of the theory and practice, implement contrast analysis toward the research objects. As the legal issues concerning the suspended real estate developing,

to avoid confusion, approach with, interest of each part involve with the developing, analysis and reason the conflict among the developers and its solution. strive to achieve the preciseness and rigorous of system, as design of solution, has adopted the combination of theory and practice and contrast analysis, especially emphasis the feasibility, also in article, deploy the case demonstration and economic analysis.

Key word: real estate developing ; suspended project ; legal issue.

目 录

引 言	1
第一章 房地产开发停缓建项目现状分析	2
一、房地产开发停缓建项目的成因	2
（一）立法滞后	2
（二）监管不到位	3
（三）资金链断裂	4
（四）市场定位失策导致的决策失误	4
（五）其他问题	5
二、房地产开发停缓建项目的现状分类、开发前景和风险分析	5
（一）房地产开发停缓建项目的现状分类	5
（二）房地产停缓建项目开发的前景和风险分析	6
第二章 房地产开发停缓建项目所涉法律关系分析	8
一、合作开发房地产各方关系分析与对外责任承担问题	8
（一）合作开发房地产的常见形式分析	9
（二）房地产项目公司股东出资不足或虚假出资的问题	9
（三）项目公司股东对外承担责任问题	10
（四）联建形式的利益冲突与平衡	11
二、解除商品房预购合同后的债权履行问题	13
（一）解除预购合同的法理依据	13
（二）预购合同解除后的按揭贷款合同履行问题	14
（三）商品房买卖合同解除后款项的返还问题	15
三、开发商与建筑承包商之间有关工程价款支付的相关问题	16
（一）关于工程量的确定与工程款的支付时间问题	16
（二）关于工期延误的违约责任问题	18
四、各类债务清偿问题	19

(一) 项目转让方式下的债务协商解决方案	19
(二) 法院强制拍卖的债务清偿顺序问题——以抵押权实现为例	20
第三章 房地产开发停缓建项目接盘基本方法研究	24
一、房地产开发停缓建项目接盘方式的对比分析	25
(一) 房地产项目转让方式	25
(二) 公司股权重组	25
(三) 项目承包经营	26
(四) 包销	26
二、实务中以公司股权重组方式接盘房地产开发停缓建项目应注意	
的法律问题	28
(一) 通过收购项目公司股东的股权而达到拥有项目公司开发经营权的操	
作性分析	28
(二) 公司股权变更必须获得相应的批准手续	29
(三) 公司股权重组后的债务清偿问题	29
第四章 对房地产开发停缓建项目的法律规制	31
一、加强房地产开发资金的监管	31
(一) 加强在建工程贷款的监管	31
(二) 对商品房预售款监管的法律规制	31
二、严格执行商品房预售条件	32
三、健全房地产开发市场梯级准入并公示的法律制度	33
结 语	34
参考文献	35

CONTENTS

Introduction	1
Chapter 1 Analysis on Present situation of suspended real estate	
Developing.....	2
Subchapter 1 The cause of the suspended real estate developing	2
Section 1 Legislation lately	2
Section 2 Supervising and managing does not arrive.....	3
Section 3 Fund chain break	4
Section 4 Market localization loses the policy-making fault	4
Section 5 Other questions	5
Subchapter 2 Current situation classification and the developing prospect	
and risk analysis of the suspended housing project	5
Section 1 Current situation classification of the suspended real estate	
Project.....	6
Section 2 The developing prospect and risk analysis of the suspended	
real estate project	8
Chapter 2 Analysis on the legal issue involving the suspended	
real estate developing.....	8
Subchapter 1 Analysis on the relationship among the developers of real	
estate project and their own legal liabilities	9
Section 1 Analysis on the common form of the relationship among the	
developers of real estate.....	9
Section 2 Real estate project company shareholder invests the insufficiency	
or the false investment question	9
Section 3 Project company shareholder undertakes the responsibility	
Question.....	10
Section 4 The benefit conflict and the balance of the form of the association	
Constructs	11
Subchapter 2 Creditor's right when the contract of the commodity apartment	
sells in advance has been cancelled	13

Section 1	The legal principle theory about cancelled the contract of the commodity apartment sells in advance	13
Section 2	The fulfilled question on the loan contract after cancelled the contract of the commodity apartment sells in advance.....	14
Section 3	The question on the fund to return after commodity apartment business contract has been cancelled	15
Subchapter 3	Related question on developer and building contractor's project Cost payment.....	16
Section 1	The question on payment time about resilience determination and project Cost payment	16
Section 2	The question on responsibility of breaks a contract about delay the time limit for a project	18
Subchapter 4	All questions regarding payment and debt.....	19
Section 1	The solution to debt consultation under the way of project Transferring	19
Section 2	The order question of debt payment under court auction by force - take the right of security as an example.....	20
Chapter 3	Research on basis method to take over the suspended real estate developing.....	24
Subchapter 1	Contrast analysis of different method to take over the Suspended real estate developing.....	25
Section 1	The way of transferring of real estate project.....	25
Section 2	The company stockholder's rights reformation	25
Section 3	Contract for project management.....	26
Section 4	Guarantees	26
Subchapter 2	Noticeable legal matters when take over the suspended real estate developing by company stockholder's rights reformation	28
Section 1	Analysis on the operational of purchasing project company shareholder's rights to achieve the right of project company.....	28
Section 2	Company stockholder's rights change must obtain the corresponding authorized procedure.....	29
Section 3	The question of debt payment after company stockholder's rights	

Reformation.....	29
Chapter 4 The proposal to prevent the repetition of the suspended real estate developing	31
Subchapter 1 Strengthen the supervising and managing of the real estate developing financial funding	31
Section 1 Strengthens supervising and managing on the loan of constructing project.	31
Section 2 The legal rules on supervising and managing of the funds of commodity apartment sells in advance.....	31
Subchapter 2 Enforce the requirement of the commodity apartment sells in advance strictly	32
Subchapter 3 Reinforce the entry requirements and regulatory measures of real estate development market	33
Conclusion	34
Bibliography	35

厦门大学博硕士论文摘要库

引 言

房地产业是我国改革开放之后随着社会主义市场经济体系的建立而发展起来的一个新兴行业，已日益成为我国国民经济的支柱产业和消费热点。房地产开发投资大、周期长、过程多，涉及的主体众多，客体特殊，权利义务关系广泛而复杂，程序繁复，受法律、国家产业政策影响极为巨大，由于种种原因，在 20 世纪 90 年代后期全国各地都出现了一批房地产开发停缓建项目（俗称“烂尾工程”），浪费了土地资源，增加了银行的资金风险，扰乱了正常的经济秩序，许多拆迁户、购房者等相关各方的利益受到损害，引发了社会纠纷。停缓建项目在影响市容市貌的同时也是管理的死角，有的甚至成为了不法分子活动的场所，影响了社会治安。如何妥善处置房地产开发停缓建项目，对于平衡房地产各方当事人利益冲突，减少纠纷，促进交易安全，维护市场和社会秩序，具有重要的理论和实践意义。

房地产开发停缓建项目成因复杂，涉及主体众多，法律关系错综复杂，存在大量的法律问题，因篇幅所限，本文主要分析房地产开发合作各方权利义务问题（股东之间的纠纷）及对外责任承担问题，解除商品房预购合同后的债权履行问题、开发商与建筑承包商之间有关工程价款支付的相关问题、各类债务清偿问题等等，同时依据《公司法》、《合同法》、《城市房地产管理法》等相关法律法规的规定提出解决以上问题的办法，并就房地产停缓建项目接盘方式进行法律判断，着重对在实践中大量适用的公司股权重组方式进行实证分析。另外，还对预防房地产停缓建项目的产生提出了法律规制。

大胆以本人浅薄的法学理论功底着笔这一论题，虽经过近一年的调查思考，尽心写作，但终因房地产法理论仅为入门，疏漏自不能免，只求一管之见就教于大方，能够达到抛砖引玉的目的，使房地产开发停缓建项目早日根除，促进房地产业健康发展。

第一章 房地产开发停缓建项目现状分析

1992年邓小平南巡讲话以后至1993年期间,国家对土地批租审批权进行适当下放,刺激了房地产开发行为,我国房地产进入超常规发展阶段,大批企业、大量资金涌向这一行业。由于房地产开发投资大、周期长、过程多,涉及的主体众多,客体特殊,权利义务关系广泛而复杂,程序繁复,受法律、国家产业政策影响极为巨大,在20世纪90年代后期,由于种种原因,各地都出现了一批烂尾工程。烂尾工程并非一个法律术语,虽然社会上对此使用十分频繁,但对何为烂尾工程,目前还没有明确的定义。有的认为,烂尾工程一词来自香港,意指尚未完工开发商便不知去向,或者开发商由于陷入资金短缺、债务纠纷或法律诉讼而无力继续进行建设的工程。^①有的认为,烂尾工程又称“半拉子”工程,不仅指项目开工建设完成了一定的工作量后,但由于开发商陷入债务纠纷或法律诉讼而无力继续进行建设,或因某种原因,后续资金中断,或因设计错误发生危情,原开发商无力纠正等原因,无法完成的房地产项目;还包括虽已建成,但由于水、电、煤、交通、通讯等配套设施不齐全,或项目及选址定位不当、房型不理想而不能最终交付使用的房地产项目。^②综上,根据房地产开发及闲置土地的有关规定,笔者认为,烂尾工程应当称为房地产开发停缓建项目,是指取得施工许可证开工建设后停工1年以上,或者超过预计完工日期1年以上没有完工的工程。

一、房地产开发停缓建项目的成因

房地产开发建设是一个复杂的系统工程,其中任何一个环节出现偏差都会导致问题的产生。分析房地产停缓建项目的历史成因,我们会发现造成的原因是多种多样的,有经济、行政、法律等方面的原因。本文主要从法律方面来进行分析。

(一) 立法滞后

对于房地产开发建设中容易出现的问题缺乏预见性及预防措施,缺乏完善的法律来规范房地产开发中的无序状况,解决房地产开发中的各种矛盾。如对房地产公司的审批、设立、资质条件、项目立项等缺乏严密的程序规定,以致房地产

^① 胡良栋.谈谈“烂尾楼”的再开发[J].中国房地产,2006,(3): 40.

^② 饶斌.政府要当“主心骨”——上海市治理“烂尾”工程的经验与启示[J].中国土地, 2003,(5):24.

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库